**26/03 : Premier Groupe de travail copro nouvelle génération**

Relance du groupe de travail copropriétés dans l’objectif de développer une offre d’intervention de VoisinMalin en copropriétés dégradées, pour mieux communiquer et mieux s’insérer dans un contexte de multiplication des opérations de requalification des copros.

**Objectifs spécifiques :**

* Dresser un état des lieux de l’intervention actuelle de VM en copro (thèmes des missions menées, agent d’accueil, remontée d’information, conseil communication …)
* Prendre du recul, réfléchir au rôle de VM en copro et aux actions possibles
* Identifier les facteurs de réussites de notre intervention en copros et les difficultés auxquelles ont fait face dans ce cadre pour les prendre en compte dans la construction de l’offre
* L’acculturation à ce qu’est une copropriété, au fonctionnement d’une copro et des dispositifs de soutien n’est pas l’objectif premier du groupe. En revanche, la participation aux échanges peut permettre de monter en compétences.

1. **Rappel général du contexte et des acteurs de l’intervention en copropriété dégradée**

Pendant longtemps : Rénovation urbaine a porté sur le patrimoine des bailleurs, les copros étaient beaucoup plus en dehors des scops publics, du fait de leur **gestion privée**. Certaines ont rencontré des difficultés de gestion conduisant progressivement à une dégradation de l’habitat, une hausse des charges etc …

* Une relation avec les propriétaires, avec les habitants, qui est essentielle car ils on un rôle plus fort que les locataires du parc social dans la situation et le redressement de leur résidence.

Progressivement, des dispositifs ont été mis en place pour agir, accompagner ces copros. Des opérateurs de l’habitat ( type Urbanis, Soliha, Ozone … ), payés par la collectivité, ont été mobilisés pour aider les copros en difficulté à analyser ce qui ne fonctionne pas, améliorer leur gestion, identifier les travaux à mettre en place pour améliorer les choses et les engager. Ces opérateurs sont mobilisés à travers des dispositifs type OPAH, Plan de sauvegarde … L’Etat participe également en participant à la conduite de ces dispositifs et en mettant à disposition des subventions nationales pour accompagner, notamment, **la mise en œuvre de travaux.**

* Une orientation de ces dispositifs très bâtimentaire, tournée vers les comptes, les travaux et les propriétaires

Une part de GUSP a récemment été introduite dans les marchés pour davantage des problématiques quotidiennes des habitants face aux situations dans lesquelles se trouvent les copropriétés concernées, mais cette intervention est balbutiante, pas de recette miracle à proposer, encore plus difficile que dans un patrimoine bailleur, pas de moyens consacrés à la résolution de ces difficultés quotidiennes.

1. **Trois questions pour prendre du recul sur notre action et commencer à réfléchir à une offre copros**
2. Quelle utilité de VoisinMalin dans ce contexte ?

 Aller vers, recréer un lien avec les habitants pour **favoriser l’amélioration de leur vie quotidienne,** leur **implication dans les projets de redressement de copro** et la **réussite de ces projets**.

Plus spécifiquement :

-

* **Ecouter les gens**, être en capacité de faire de la **remontée d’information** auprès des opérateurs et des partenaires sur l’état d’esprit des habitants, pallier le manque de relais du conseil syndical, faire remonter les difficultés prégnantes ou imperceptibles par les opérateurs dans les résidences, notamment sur des sujets logements, travaux, mais aussi sur les sujets quotidiens.

Dans l’optique des opérateurs qui conduisent les dispositifs ?

* **Amorcer une dynamique d’amélioration de la vie quotidienne** (ex : accompagner les habitants à la protection de leur cadre de vie …)
* En s’appuyant sur la connaissance des préoccupations des habitants et le lien tissé avec eux : **Conseil en communication** pour **favoriser la participation, dans la durée, des habitants au projet de redressement de la copro : rendre concrets les messages des opérateurs / maitrises d’ouvrage**
* Faire de la **pédagogie** auprès des habitants sur le fonctionnement de la copropriété, les démarches en cours, pour favoriser l’implication des habitants.

+

* **Mobiliser, inviter les gens pour les AG** pour prendre les décisions importantes, une appropriation de la copropriété par ses occupants.
* **Etablir un dialogue entre les habitants et les opérateurs / maitrises d’ouvrage des projets, pour que le projet réussisse**

1. Quelles conditions de réussite pour une intervention sur le redressement des copropriétés ?

Des conditions de fond :

* **Pouvoir jouer un rôle dans l’amélioration de la vie quotidienne des habitants dans un contexte où les opérations sont très longues. C’est donc très important qu’il se produise quelque chose d’utile et de concret pour les habitants dans ce temps long**. Que les partenaires comprennent que pour mobiliser, c’est « donnant-donnant ». Intervenir autour de l’amélioration de la vie quotidienne est lié et favorise l’implication des habitants dans le projet de redressement de la copropriété. Pouvoir intervenir sur **des sujets très concrets et « immédiats »** ( santé, économies d’énergie, nuisibles …) **Urgence de la quotidienneté pour mobiliser sur des projets de plus long terme comme OPAH, PDS …**
* **L’articulation entre le projet de suivi-animation et la gestion urbaine de proximité et la gestion de l’attente est essentielle pour la réussite des projets : VoisinMalin a un rôle pour se forger une conviction et faire comprendre aux partenaires l’importance de cette articulation**
* Vigilance particulière sur la communication des opérateurs
* Des copros très différentes les unes des autres, bien prendre le temps de comprendre les situations pour agir en conséquence

Des conditions pratiques :

* Être attentifs aux modalités des marchés (prise en charge de la totalité du salaire du manager par le marché, indication du nb de porte à porte, limiter le nombre d’opérateurs avec lesquels travaille un manager …)
* Un enjeu fort qui ressort : **construire l’articulation entre les sujets « opération de requalification » et les sujets du quotidien** et son **argumentation auprès des partenaires pour les convaincre de l’intérêt de cette approche**

1. A quel moment de l’opération de requalification l’intervention de VoisinMalin est-elle la plus pertinente ?

* Enjeu de se faire connaitre avant même le lancement de l’opération pour faire comprendre notre travail avec les habitants et notre approche des questions du quotidien (inviter des opérateurs à des bilans de mission etc …) et pour participer à la définition des besoins auxquels doivent répondre les dispositifs de redressement des copros.
* Réalisation de diagnostic au démarrage, puis pour mobiliser pour la vie copro AG …
* Pour la phase de financement, aider à accepter qu’il va falloir dépenser de l’argent.
* Phase de concertation, commencer à les aider à vraiment donner leur avis sur le projet, rôle de concertation ; Arrive tardivement. Moment privilégié. Plus de chose à faire quand es travaux sont plus avancés
* Pendant les travaux, pour accompagner les habitants face aux nuisances/bouleversement du quotidien qu’ils induisent.

Coté opérateur : Beaucoup de sollicitation de voisinmalin quand il faut payer, pour aller dire aux habitants qu’il va falloir venir en AG, qu’il va falloir payer. Peut-être faire comprendre que pour payer il faut être convaincu que ca va apporter qqch et comprendre ! donc plutôt phase amont ?

1. **Prochaine étape : creuser les thématiques et les modalités d’articulation entre sujet du quotidien et sujets plus « pur redressement copro », réfléchir à des formats d’intervention (pàp flash quotidienneté …) et construire l’offre, l’argumentation pour les partenaires.**